



Modellüberlegungen zur Bewertung von städtischen Grundstücken (hier: Schulen)



1. Ausgangssituation

Im Rahmen des Neuen kommunalen Finanzsystems (NKF) benötigt die Stadt Bilanzwerte u.a. für städtische Schulen. Um bei der Anfangsbilanzierung möglichst markt-nahe Werte einzuführen ist der Gutachterausschuss eingeschaltet worden.

2. Aufgabe des Gutachterausschusses

Die Aufgabe des Gutachterausschusses besteht darin, einen pauschalen Faktor zu bestimmen, mit welchem man den berechneten Sachwert der einzelnen Schule an das Marktniveau angleichen kann.

3. Ermittlung und Anwendung eines Marktanpassungsfaktors an den Sachwert einer Schule

In Analogie zur Bestimmung von Marktanpassungsfaktoren für andere Gebäudetypen (siehe Grundstücksmarktbericht Seite 12) müßte dessen Ableitung durch einen Vergleich zwischen dem Kaufpreis und dem ermittelten Sachwert erfolgen. Da für Schulen keine Kaufpreise vorliegen scheidet diese Vorgehensweise zur Ableitung eines Sachwertkorrekturfaktors aus.

Benötigt wird daher eine Hilfskonstruktion, d. h. ein Modell, welches den Markt simuliert. Dabei kann es sich nur um ein pauschaliertes Verfahren handeln. Nahe-liegend ist es mit Hilfe der bebauten Marktrichtwerte zu versuchen diesen Markt nachzubilden.

Dafür mußten die Schulen erst einmal typisiert werden. Schließlich soll der Korrekturfaktor für einen Gebäudetyp (hier: Schule) abgeleitet werden und nicht für jede individuelle Schule. Zweitens mußten typische Marktrichtwerte gefunden werden.

3.1 Typisierung der Schulen

Für die Typisierung ist eine vorliegende Stichprobe von Sachwertberechnungen für 24 Schulen analysiert worden. Als Ergebnis kann man folgende Definition der typischen Schule festhalten

1. Definition zum Gebäude

- **Gebäudeart:** Grundschule
- **Bauweise:** II - III - geschossig, mit Klassen- und Verwaltungstrakten einschließlich Pausenhalle, Toiletten und einer Hausmeisterwohnung
- **typisches Baujahr:** 1960
- **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre
- **Restnutzungsdauer:** 30 Jahre
- **durchschnittliche BGF:** 3.700 m² (2.400 m² NF), einschließlich typischer Außenanlagen, wie Schulhof, Einfriedungen usw.

2. Definition zum Grundstück

- Grundstücksfläche (FL) gemäß Grundbuch aber ohne Sonderflächen, wie z.B. Sportplatz.
- Die unter Renditegesichtspunkten anzuhaltende Fläche entspricht der Geschossfläche (GF), auf der Basis: GFZ = 1,0.
- Hierzu ist aus der BGF die Geschossfläche pauschaliert abzuleiten:
GF = BGF * 0,8

Die 24 vorliegenden Sachwertberechnungen sind dann auf diesen definierten Schultyp normiert worden.

Mit folgendem Ergebnis:

Gebäude-sachwert	SW (typ.Schule) NHK95 [DM]	Neubauwert (2001) [DM]	GebäudeSW (Bauj. 1960) [DM]	Nutz-fläche [DM]	GebSW/ NF [DM/m ² NF]	gerundet [DM/m ² NF]
kleinster...	1.830.000	1.804.380	773.272	593	1.304	1.300
mittlerer...	16.007.500	15.783.395	6.764.312	4.074	1.660	1.650
größter...	23.910.000	23.575.260	10.102.300	5.017	2.014	2.000

3.2 Ableitung typischer Marktrichtwerte

Nun fehlt noch der Bezug zum Markt, welcher mit Hilfe der Marktrichtwerte erfolgen soll.

Als erstes mußte ein Marktrichtwert gefunden werden, der von der Gebäudeart am ehesten einer Schule entspricht. Wir haben uns für II- und III-geschossige Wohnhäuser entschieden. Für die weitere Bearbeitung haben wir die ausgewählten Marktrichtwerte für II- und III-geschossige Wohnhäuser (Anzahl 28) auf unseren Schultyp normiert.

Da sich der Auftrag des Gutachterausschusses nur auf den Gebäudewert und nicht auf den Bodenwert bezieht, mußte als nächstes der Gebäudewert aus dem Marktrichtwert herausgefiltert werden. Dies geschieht nach dem Prinzip der „Düsseldorfer Türmchen“.

Durch Quotientenbildung zwischen dem normierten mittleren Marktrichtwert für bebaute Grundstücke und dem mittleren normierten Marktrichtwert für unbebaute Grundstücke erhält man die „Verhältniszahl bebaut“. Der Gebäudeanteil berechnet sich daraus wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Gebäudeanteil} &= \text{normierter Marktrichtwert (bebaut)} * (1 - 1 / \text{Verhältniszahl}) \\ &= \text{normierter Marktrichtwert (bebaut)} * (1 - 1 / 2,39) \end{aligned}$$

Da man eine Schule nicht ohne Investitionen des Erwerbers veräußern könnte werden diese durch einen Abschlag in Höhe von 25 % in Ansatz gebracht. Man erhält somit einen Gebäudevergleichswert.

Ergebniszusammenfassung:

Marktrichtwert	Teilmarkt bebaut [DM/m ² NF]	1 - 1 / 2,39	Gebäudeanteil [DM/m ² NF]	- 25 % (Investitionen) [DM/m ² NF]	Gebäudevergleichswert [DM/m ² NF]
kleinster...	1.720	0,58	998	749	750
mittlerer...	2.256	0,58	1.308	981	1.000
größter...	2.831	0,58	1.642	1.232	1.250

Der Sachwertkorrekturfaktor ergibt sich nun durch Vergleich zwischen dem aus den Marktrichtwerten abgeleiteten Gebäudevergleichswert, d.h. dem simulierten Kaufpreis und dem Wert aus der Sachwertberechnung.

Ableitung aus	Marktrichtwert [DM/m ² NF]	GebäudeSW [DM/m ² NF]	Marktanpassungsfaktor
... kleinsten Werten	750	1.300	0,58
... mittleren Werten	1.000	1.650	0,61
... größten Werten	1.250	2.000	0,63

Man erhält somit einen Marktanpassungsfaktor von **rd. 0,60**.

3.3 Anwendung des Marktanpassungsfaktors

1. Berechnung des Gebäudesachwertes *einer* Schule auf der Grundlage der NHK95
2. Multiplizieren des Marktanpassungsfaktors mit dem zuvor ermittelten Sachwert
3. Ergebnis: marktangepasster Gebäudesachwert

4. Weitergehende Überlegungen:

Zu Addieren ist zu dem marktangepassten Sachwert nun noch der Bodenwert. In welcher Höhe der Bodenwert in Ansatz gebracht wird ist Aufgabe der städtischen Gremien.

Als Entscheidungshilfe für die städtischen Gremien hat die Geschäftsstelle auf der Basis eines Gebäudewertes für die typische Schule von 1.000,- DM/m² NF (Baujahr 1960) eine Mietwerttabelle entwickelt, die für unterschiedliche Baujahre und Bodenwerte den jeweiligen Mietwert ausweist.

Die folgende Tabelle soll lediglich der Plausibilitätskontrolle der Bodenwerte unter dem Ansatz eines Liegenschaftszinses von 6,5 % dienen und somit verhindern, dass ein zu hoher Bodenwert in Ansatz gebracht wird. Die unter Renditegesichtspunkten anzuhaltende Fläche entspricht dabei der Geschossfläche (GF) auf der Basis einer GFZ von 1,0.

Mietwerttabelle

	Netto-Kalt-Mieten in DM/m² mtl. für Schulen		
	Baujahr 1920 bei 850 DM/m ² NF	Baujahr 1960 bei 1.000 DM/m ² NF	Baujahr 1975 bei 1.100 DM/m ² NF
ohne Bodenanteil, nur aus Gebäude	5,00	6,00	6,50
Bodenwert in DM/m²			
Grundstücksfläche 150	8,00	9,50	10,00
250	9,00	10,00	11,00
500	11,00	12,00	13,00
700	12,50	14,00	14,50
1.000	15,00	16,50	17,00
1.500	19,50	20,50	21,50
2.000	23,50	24,50	25,50
3.000	32,00	33,00	34,00
5.000	48,50	49,50	50,50

Laut den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Ersatzschulfinanzgesetzes (VvzEFG) vom 30.11.1983 werden für Schulen solche Mieten als angemessen angesehen, die höchstens der ortsüblichen Miete entsprechen. Die ortsübliche Miete soll sich dabei an den jeweiligen kommunalen Mietspiegeln für gewerblich vermietete Räume orientieren, wobei für Schulgebäude ein entsprechender Abschlag festzusetzen ist.

Unter Anwendung dieser Verwaltungsvorschrift wird deutlich, dass bei einer nachhaltig zweckentsprechenden Nutzung als Schule eine Miete über 21,50 DM nicht marktgerecht erscheint. Dies bedeutet, dass Bodenwerte über 1.500,- DM/m² mit einer zugehörigen GFZ von 1,0 nicht marktgerecht sind.

Für Schulen im Innenstadtbereich, die baulich höher ausgenutzt sind und einen höheren Mietwert haben können, kann der Bodenwert diesen typisierten Grenzwert überschreiten. Das pauschalierte Verfahren ist daher hier nur bedingt anwendbar.

Dipl.-Ing. Wilfried Mann

c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf,
40200 Düsseldorf

Tel.: 0211/89-94281, Fax.: 0211/89-31244

Email: wilfried.mann@stadt.duesseldorf